

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1029

Emil Møllers Gade 104, 8700 Horsens



Investerings ejendom med 4 lejemål – Centralt beliggende i Horsens

- **Pris kontant kr. 2.200.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 188.400**
- **Boligareal i alt 172 m²**

BESKRIVELSE

Midt i det eftertragtede og centrale Horsens udbydes denne velbeliggende investeringsejendom, bestående af fire separate lejemål. Ejendommen er ideel for investoren/håndværkeren, der ønsker en stabil lejeindtægt, mens man går i gang med renovering af ejendommen for at udnytte ejendommens potentiale.

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed tæt på både liv og grønne områder.

Ejendommen fremstår i klassisk arkitektur, pudset facade og rødt tegltag, og er placeret på en stille gade med kort afstand til både gågaden, offentlig transport, shopping, restauranter og uddannelsesinstitutioner.

Bag huset findes en charmerende og privat have, som giver lejerne adgang til grønne omgivelser midt i byen – et stort plus i boligudlejning.

Ejendommen indeholder følgende boliglejemål:

- St. tv. 58 m²
- St. th. 50 m²
- 1. tv. 33 m²
- 1. th. 31 m²

Alle lejemål er indrettet og med eget køkken. Lejerne på 1. salen deler badeværelse.

Alle lejlighederne er af ældre dato og fremstår i en stand under middel.

Beliggenhed:

Ejendommen ligger i det centrale Horsens – i gåafstand til midtbyen, banegården, campusområdet og naturskønne områder som Bygholm Park. Beliggenheden gør den attraktiv både for studerende, unge par og enlige med behov for en mindre, men centralt placeret bolig.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Emil Møllers Gade 104
8700 Horsens
Matr.nr. 526f Horsens Markjorder

KOMMUNE

Horsens

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1897 Ombygningsår 1990

AREALER

Grundareal 395 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 108 m²
Boligareal 172 m²
Etageareal i alt 172 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1897/1990
Bebygget areal 108 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	58 m ²
Beboelse st.th.	50 m ²
Beboelse 1.tv.	33 m ²
Beboelse 1.th.	31 m ²

Registreret som:

Afskrivning:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	188.400
I alt	kr.	188.400

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	4.280
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.976
Vand / vandaflledning / varme / el, afsat	kr.	20.845
Forsikring, præmie	kr.	7.030
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	8.800
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	8.640
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	71.572

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 108 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.200.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.200.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 7.525	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 22.525	
- Refusion deposita	kr.	22.525
Anslået kapitalbehov	kr.	46.170
		2.176.355

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	188.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	71.572
Nettoleje til forrentning	kr.	116.828

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{116.828 \times 100}{2.176.355} = 5,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.900.000
Heraf grundværdi	kr.	415.900
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	615.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjesindige Forsikring, police nr. 1786872. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, stikledning og rørskade, glas og sanitet samt anden pludselig skade.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 200 samt kommuneplanramme nr. 10BO01, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 200

Anvendelse:

Delområde A, hvori nærværende ejendom er beliggende, må anvendes til boligformål og offentlige formål.

Kommuneplanramme nr. 10BO01

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Indenfor rammen kan der etableres etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav boliger med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Bebyggelsesprocent:

90% beregnet ud fra den enkelte ejendom. Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav er 30 og for tæt-lav er den 40.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
------	-------	----------

001	08.05.1939	Dok om fælles brandmur/gavl mv
-----	------------	--------------------------------

002	11.10.1946	Dok om fælles brandmur/gavl mv
-----	------------	--------------------------------

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Ewii.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 21.04.2022 med energiklassifikation E.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Midtjylland for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

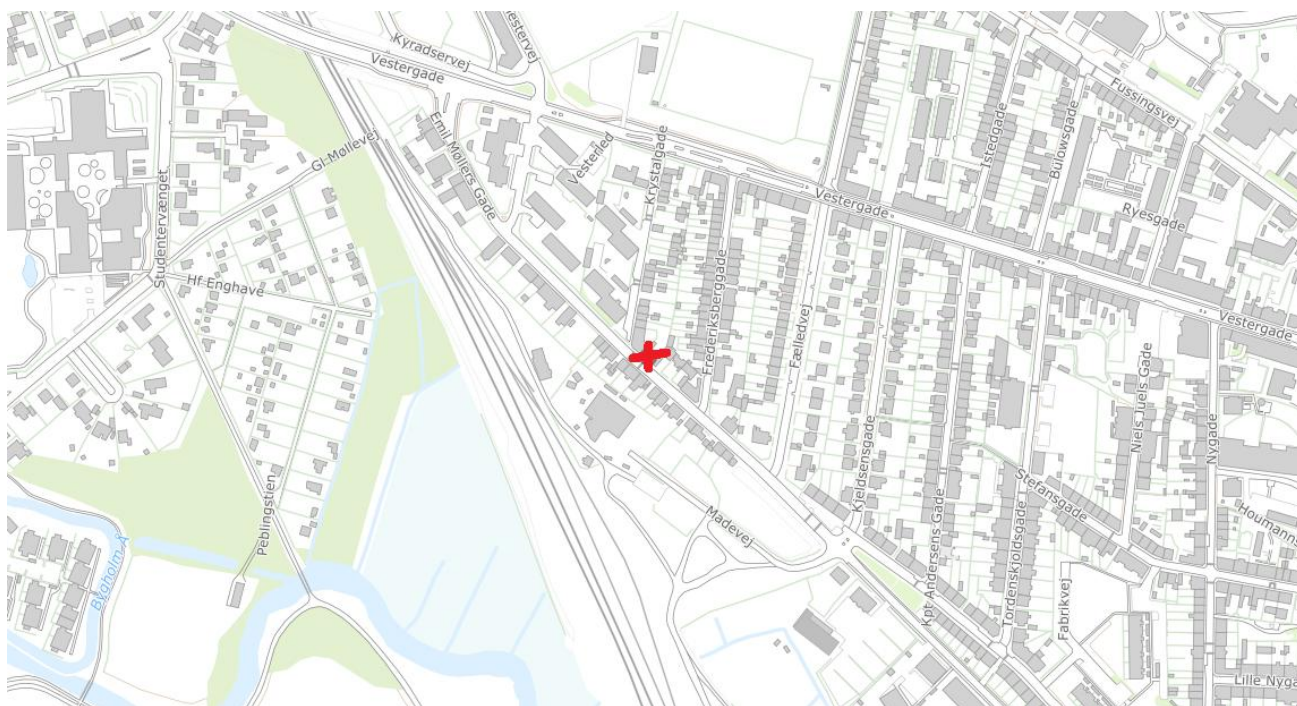
Spinderihallerne

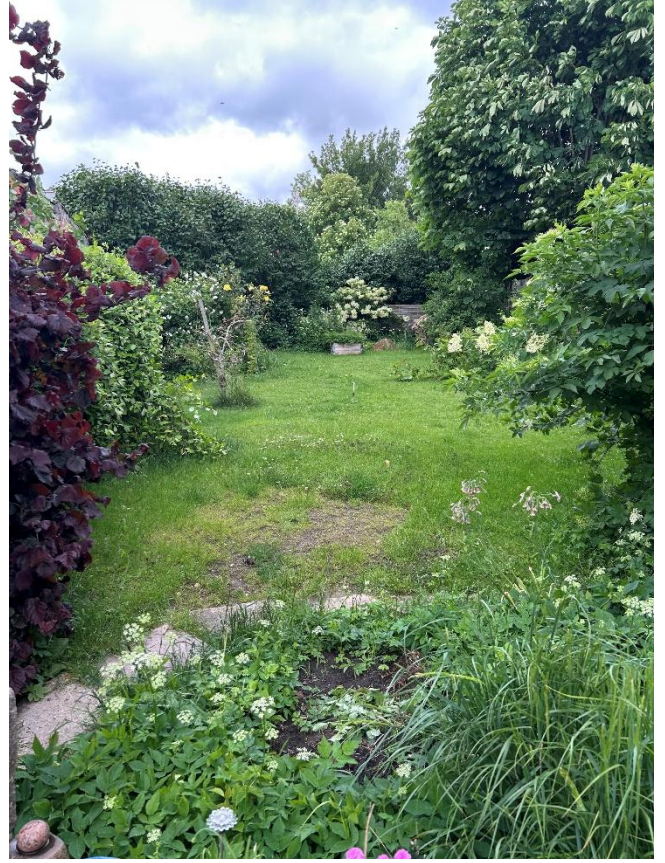
Spinderigade 11, 7100 Vejle

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.11.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	St.tv.	Beboelse	58	52.800	910	13.185	Stiger hver 1. januar	01.01.2026	15.10.2021		
2	Udlejet	St.th.	Beboelse	50	51.600	1.032	12.900	Stiger hver 1. januar	01.01.2026	01.11.2025		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	30	40.800	1.360	10.785	Stiger hver 1. januar	01.01.2026	01.04.2021		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	33	43.200	1.309	9.300	Stiger hver 1. januar	01.01.2026	01.07.2016		
				171	188.400	1.102	46.170					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inkl. vand. Trappeleje t.o.m. 2032 herefter NPI.
- 2 Lejen er inkl. Vand. Trappeleje t.o.m. 2036 herefter NPI.
- 3 Lejen er inkl. vand. Trappeleje t.o.m. 2032 herefter NPI.
- 4 Lejen er inkl. vand. Trappeleje t.o.m. 2027 herefter NPI.